

Tilstandsrapport

📍 Nedre Feda 43 , 4485 FEDA

📖 KVINESDAL kommune

Gnr. 10, Bnr. 203

Areal (BRA): Kombinert næring og boligbygg 334 m²



Befaringsdato: 06.04.2022

Rapportdato: 10.04.2022

Oppdragsnr: 20127-1100

Referansenummer: JJ4301

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Bent Sandvand



Gyldig rapport
10.04.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstmann

10.04.2022 | KRISTIANSAND S

Takstingeniør/Byggm. Torleif

Rådhusgt 21B
900 65 203

Rapportansvarlig

Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstmann
torl-fj@online.no
900 65 203

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kombinert næring og boligbygg - Byggeår: 1904

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av stål/aluminiumsplater (etterligneng av takstein) som ble byttet på begynnelsen av 80- tallet. Tekkingen ble vurdert i fra bakkenivå. De fleste takrenner og nedløp er av plast av forskjellige typer. Noen nyere stålrenner og nedløp i mot elva. Eldre tømmerkonstruksjon som er blitt flyttet i 1904 og kun mindre deler av denne er synlig for vurdering. (noe på kott på loftet) Kledd med liggende dobbelfals kledning i mot vei og noe nyere kledning av samme type på ene endeveggen i fra begynnelsen av 80- tallet. Ellers eldre liggende tykkebord og noe stående tynn panel i ene gavlveggen. Takkonstruksjonen er bygget opp som et åsetak med undertak av under og påbord. Eldre vinduer av type sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser. Enkelte vinduer er blitt på montert innvendige vareglass. Nyere tofløyet hoveddør med glass. (kopi av gammel dør) Eldre tett ytterdør til trapprom i mot elva. Eldre ytterdør til kjeller/selskapslokale. Veranda ut i fra andre etasje. Støpt trapp ved inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv og en del av disse er blitt malt eller behandlet på en annen måte.

Vegger: Malt panel, tapet og malte slette vegger.

Himling: Synlig gulvbord og gulvbjelker og noen malte slette himlinger.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer og støpt gulv i kjeller som er blitt oppforet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

To eldre teglsteinspiper som har fyringsforbud.

Er oppforede gulv med isolasjon og furugulv.

Inspeksjonsluke ble tatt opp og konstruksjonen vurdert.

Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Eldre trapper med tette opptrinn ved hovedinngangen og er også et trapperom i mot elva.

En god del eldre innerdører av heltre med fire spegler.

Noen nyere fyllingsdører med tre spegler som er blitt malt.

De fleste innerdører er funnet i bra stand når en tar alder i betrakning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i første etasje:

Overflater i fra 2004.
Våtromsplater på vegger og malte himlingsplater
Vinylbelegg på gulv med oppkant og elektriske varmekabler.
Rommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra trappegangen, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom i andre etasje:

Overflater i fra 2004.
Malte himlingsplater og våtromsplater på vegger.
Vinylbelegg på gulvet med oppkant og elektriske varmekabler.
Rommet har synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt.
Servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.
Hulltaking er foretatt i fra trappegangen, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom i kjeller:

Overflater i fra 2006.
Ståplater på vegger i våtsoner og tykk natursteinsmur.
Malte himlingsplater.
Skifer på gulvet med en skråoppkant av betong og elektriske varmekabler.
Rommet har ukjent tettesjikt/membran.
Servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i ytterveggen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
(yttervegger og tykk grunnmur)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i første etasje:

Oljet furugulv, malt panel på vegger og malt himling med synlige gulvbjelker.
Plassbygget innredning i gammel stil.
Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken i andre etasje:

Malt furugulv, malt panel på vegger og malt himling med synlige gulvbjelker.
Plassbygget innredning i gammel stil.
Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken i selskapslokale:

Furugulv som er blitt behandlet, synlig grunnmur og belegg i mellom benk og overskap.
Plassbygget innredning.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med åpne koblinger i kjeller ved bad/vaskerom som har sluk i gulvet under beredere.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon av boligen.
Flere mindre varmtvannsberedere er plassert i et kott på bad/vaskerom i kjeller.
Varmepumpe er blitt installert i hver etasje.
Er nyere sikringsskap i hver etasje og anlegget ble en del oppgradert i 2004.
Boligen har røykvarsler, brannslukningsapparat og brannslange i selskapslokale.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
Eldre drenering som ikke er synlig for vurdering og ingen fuktsikring av tykk grunnmur som ikke var vanlig i denne byggeperioden med en eldre grovkjeller.
Tykk grunnmur av større natursteinsblokker utvendig med tilhørende fuger i mellom.
Skråned terreng på begge sider av boligen i mot vei og forholdsvis flat tomt i mot elva.
Ukjent type på avløpsrør og vannledning.
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Eier har fått opplyst at det muligens ligger en eldre nedgravd oljetank på tomta.

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Kombinert næring og boligbygg			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Første	105	103	2
Andre	105	103	2
Loft	47	25	22
Kjeller	77	75	2
Sum	334	306	28

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

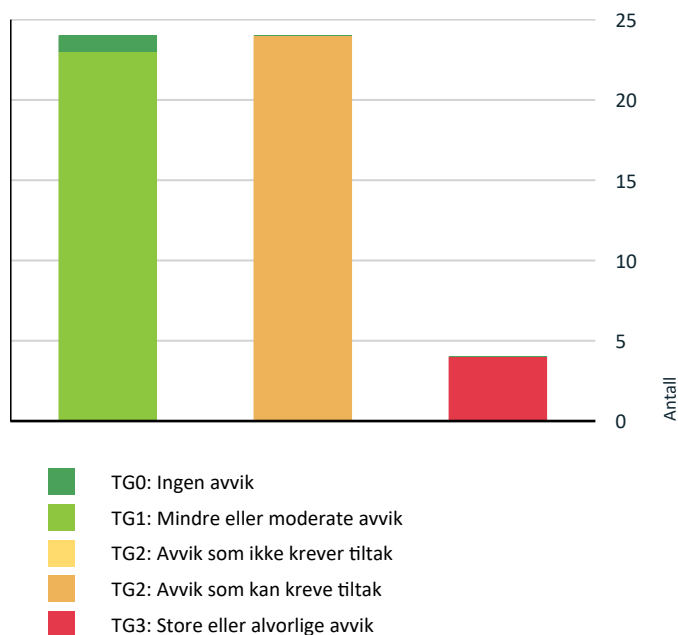
[Gå til side](#)

Kombinert næring og boligbygg

- Det foreligger ikke tegninger

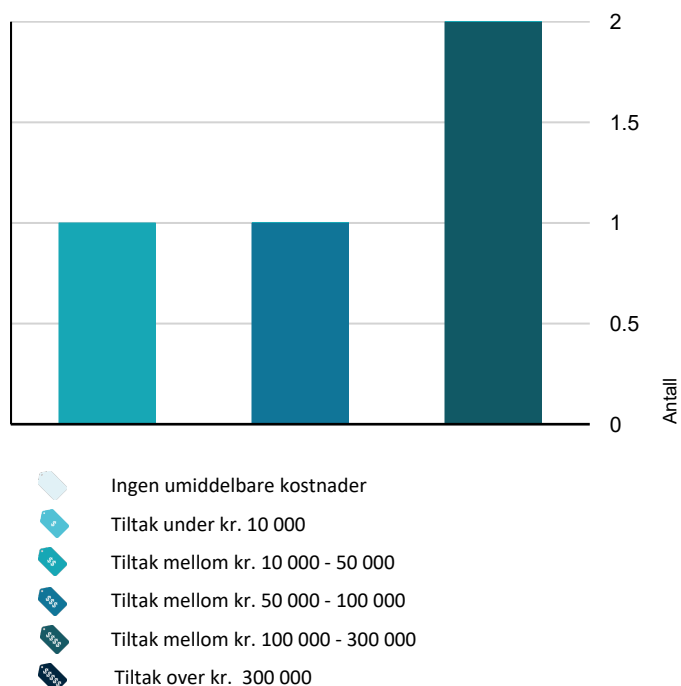
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Kombinert næring og boligbygg

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Eldre plastrenner bærer noe preg av slitasje og elde.
Eldre noe slitt bunnbeslag på piper over tak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konstruksjonene har skjevheter.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Yttertaket har nedbøying.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Fuktskader i rundt ene pipen ble registrert.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:
Eldre fuktmerker i himlinger i utbygg mot elva etter en tidligere lekkasje.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Er også en del svikt i bjelkelaget og da spesielt i ene stuen.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:
Skulle ha vært en damperre (plast) på støpt kjellergulv under isolasjonen for å hindre at jordfuktighet kommer opp i konstruksjonen.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:
Noen mindre skader på våtromsplater.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:
Dusjkabinettet er ikke blitt koblet til.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Åpne koblinger på bad/vaskerom som fungerer greit, da det er en sluk under varmtvannsberedere.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

KOMBINERT NÆRING OG BOLIGBYGG



Byggeår

1904

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1982	Modernisering	Ene endeveggen ble kledd på nytt og vinduer byttet på denne veggen. Takteking ble også fornyet.
2004	Modernisering	Bad/vaskerom og kjøkken ble oppgradert i begge etasjer og vann og avløp byttet.
2006	Ombygging	Kjeller ble innredet til selskapslokaler.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking av stål/aluminiumsplater (etterligneng av takstein) som ble byttet på begynnelsen av 80- tallet. Tekkingen ble vurdert i fra bakkenivå.



Taktekking i fra 80- tallet har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

De fleste takrenner og nedløp er av plast av forskjellige typer. Noen nyere stålrenner og nedløp i mot elva.



Takrenner med tilhørende deler er noe slitt.



Eldre bunnbeslag på pipe

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Eldre plastrenner bærer noe preg av slitasje og elde.

Eldre noe slitt bunnbeslag på piper over tak.

Tiltak

- Tiltak:

Eldre takrenner må beregnes og byttes på noe sikt og bunnbeslag på piper bør fornyes.

Veggkonstruksjon

TG 2

Eldre tømmerkonstruksjon som er blitt flyttet i 1904 og kun mindre deler av denne er synlig for vurdering. (noe på kott på loftet) Kledd med liggende dobbelfals kledning i mot vei og noe nyere kledning av samme type på ene endeveggen i fra begynnelsen av 80-tallet.

Ellers eldre liggende tykkebord og noe stående tynn panel i ene gavlveggen.



Eldre opprinnelig liggende kledning av tykke bord.



Skader i ene gavlveggen med stående tynn panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ellers må det beregnes en del vedlikehold og enkelte utskiftninger nå og på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen er bygget opp som et åsetak med undertak av under og påbord.



Åsetak med undertak av under og påbord.



Fuktskader i rundt ene pipen og undertekkingen er dårlig

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttertaket har nedbøying.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskader i rundt ene pipen ble registrert.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak i rundt ene pipen og da spesielt tetting utvendig under beslag.

Vinduer

TG 3

Eldre vinduer av type sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser. Enkelte vinduer er blitt på montert innvendige vareglass.



Større skader på enkelte vinduer.



Slitte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Dører

TG 2

Eldre tett ytterdør til trapprom i mot elva.

Eldre ytterdør til kjeller/selskapslokale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

Dører - 2

! TG 1

Tofløyet hoveddør ble laget ny av kjerneved i 2005 etter gamle bilder.



Nyere ytterdør i fra 2005

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 3

Veranda ut i fra andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

! TG 1

Støpt trapp ved inngangsparti.



Støpt trapp.

Overflater

! TG 2

Gulv: Furugulv og en del av disse er blitt malt eller behandlet på en annen måte.

Vegger: Malt panel, tapet og malte slette vegger.

Himling: Synlig gulvbord og gulvbjelker og noen malte slette himlinger.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.



Eldre fuktmerker i himling på bad.



Eldre fuktmerker i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre fuktmerker i himlinger i utbygg mot elva etter en tidligere lekkasje.

Tiltak

- Tiltak:

Eldre skade. Tiltak må vurderes.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer og støpt gulv i kjeller som er blitt oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Er også en del svikt i bjelkelaget og da spesielt i ene stuen.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

TG 3

To eldre teglsteinspiper som har fyringsforbud.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Rom Under Terreng

TG 2

Er oppforede gulv med isolasjon og furugulv. Inspeksjonsluke ble tatt opp og konstruksjonen vurdert.

Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



Inspeksjonsluke i oppforede gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skulle ha vært en damperre (plast) på støpt kjellergulv under isolasjonen for å hindre at jordfuktighet kommer opp i konstruksjonen.

Tiltak

- Tiltak:

Er en riskokonstruksjon som må sjekkes ved jevne mellomrom for eventuelle skader.

Tilstandsrapport

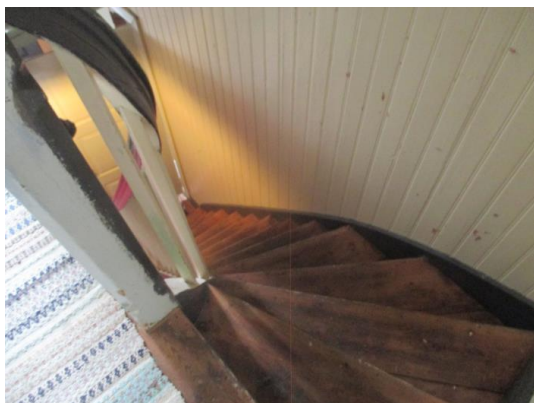
Innvendige trapper

TG 2

Eldre trapper med tette opptrinn ved hovedinngangen og er også et trapperom i mot elva.



Enkel trapp til loftet.



Trapp i mellom første og andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

En god del eldre innerdører av heltre med fire spegler. Noen nyere fyllingsdører med tre spegler som er blitt malt. De fleste innerdører er funnet i bra stand når en tar alder i betraktning.



Eldre innerdører av heltre med fire spegler som er blitt malt.

VÅTROM

FØRSTE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Malte himlingsplater og våtromsplater på vegger.

Overflater Gulv

TG 1

Vinylbelegg på gulvet med oppkant og elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Rommet har synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt.



Sluk under dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.



Vifte i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt i fra trappegangen, uten å påvise unormale forhold.



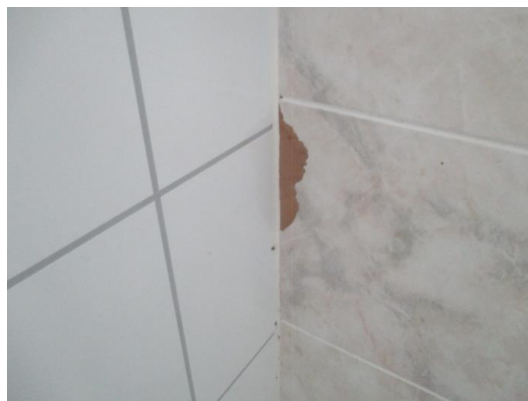
Hulltaking i fra trappegangen

ANDRE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 2

Våtromsplater på vegger og malte himlingsplater



Noen skader på plater i ene hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen mindre skader på våtromsplater.

Tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens avvik.

Overflater Gulv

TG 1

Vinylbelegg på gulv med oppkant og elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Rommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk under dusjkabinett

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Enkel servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjkabinettet er ikke blitt koblet til.

Tiltak

- Tiltak:

Må kobles til.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.



Vifte i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt i fra trappegangen, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra trappegang i mot dusjkabinett.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Stålplater på vegger i våtsoner og tykk natursteinsmur.
Malte himlingsplater.

Overflater Gulv

TG 1

Skifer på gulvet med en skråoppkant av betong og elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Rommet har ukjent tettesjikt/membran.



Sluk i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Enkelt vvs utstyr.

Ventilasjon

! TG 2

Naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i ytterveggen.



Ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (yttervegg og tykk grunnmur)

KJØKKEN

FØRSTE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Oljet furugulv, malt panel på vegger og malt himling med synlige gulvbjelker.

Plassbygget innredning i gammel stil.



Plassbygget innredning.

Avtrekk

! TG 2

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

ANDRE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Malt furugulv, malt panel på vegger og malt himling med synlige gulvbjelker.

Plassbygget innredning i gammel stil.



Plassbygget innredning.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

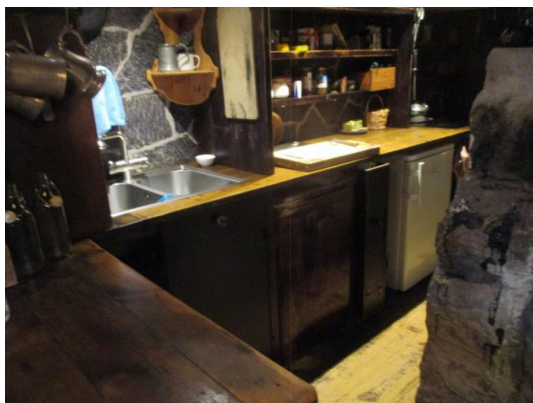
KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Furugulv som er blitt behandlet, synlig grunnmur og belegg i mellom benk og overskap.

Plassbygget innredning.



Plassbygget innredning.

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator med kullfilter..

Vurdering av avvik:

- Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Plastrør (rør i rør) med åpne koblinger i kjeller ved bad/vaskerom. (uten fordelerskap)



Åpne koblinger uten fordelerskap.



Innvendig stoppekran i et skap på kjøkken i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Åpne koblinger på bad/vaskerom som fungerer greit, da det er en sluk under varmtvannsberedere.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon av boligen.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

! TG 1

Flere mindre varmtvannsberedere er plassert i et kott på bad/vaskerom i kjeller.



Flere mindre varmtvannsberedere.

Andre installasjoner

! TG 1

Varmepumpe er blitt installert i hver etasje.



Varmepumpe er installert i hver etasje.



Elektrisk anlegg

! TG 2

Er nyere sikringsskap i hver etasje og anlegget ble en del oppgradert i 2004.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2004
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i andre etasje.



Sikringsskap i første etasje.

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarsler, brannslukningsapparat og brannslange i selskapslokale.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannslange i selskapslokale.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering

TG 2

Eldre drenering som ikke er synlig for vurdering og ingen fuksikring av tykk grunnmur som ikke var vanlig i denne byggeperioden med en eldre grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Tykk grunnmur av større natursteinsblokker utvendig med tilhørende fuger i mellom.



Tykk grunnmur av natursteinsblokker.

Terrengforhold

TG 2

Skrånet terreng på begge sider av boligen i mot vei og forholdsvis flat tomt i mot elva.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Ukjent type på avløpsrør og vannledning.
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oljetank

TG 3

Eier har fått opplyst at det muligens ligger en eldre nedgravd oljetank på tomta.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
- Oljetank må påregne saneres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Kombinert næring og boligbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Første	105	103	2	Gang , Hall m/trapp , Stue , Stue 2, Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Kott
Andre	105	103	2	Hall m/trapp , Gang , Stue , Stue 2, Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Kott
Loft	47	25	22	Trapperom , Gang , Soverom	Bod , Bod/lagerrom, Kott
Kjeller	77	75	2	Selskapslokale, Kjøkken , Bad/vaskerom	Teknisk rom
Sum	334	306	28		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
06.4.2022	Torleif Fjellestad	Takstmann	900 65 203
	Bent Sandvand	Kunde	90016336

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	10	203		0	624.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Feda 43

Hjemmelshaver

Sandvand Bent, Neiiendam Jimmi

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	06.04.2022		Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	06.04.2022		Innhentet	0	Nei
Infoland.no	06.04.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JJ4301>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon